

Секция 4:

Приоритетные направления развития и экономика современного мегаполиса

*Фёдоров Анатолий Владимирович*

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ  
ПАРКОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ  
С ГРАДООБРАЗУЮЩИМИ  
ПРЕДПРИЯТИЯМИ


*Fedorov A.*

FEATURES OF INDUSTRIAL PARKS  
DEVELOPMENT ON THE TERRITORIES  
WITH CITY-FORMING ENTERPRISES

[fedorov@e1.ru](mailto:fedorov@e1.ru)

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого  
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года  
Екатеринбург



**Ключевые слова:** индустриальный парк, резидент, градообразующее предприятие, недвижимость

**Keywords:** Industrial Park, resident, city-forming enterprise, real estate.

Задача создания индустриальных парков наиболее актуальна в муниципальных образованиях, имеющих градообразующие предприятие, т.е. территории, которые зависят от положения дел на единственном крупном предприятии. В данном случае резко возрастает роль и ответственность муниципалитетов и акционеров градообразующих промышленных предприятий за создание новых рабочих мест на альтернативных производственных предприятиях. Количество и темпы создания новых рабочих мест на территории индустриального парка прямо зависит от числа привлеченных резидентов и сроков запуска производства.

При разработке концепции индустриального парка на территориях с градообразующими предприятиями необходимо учитывать диверсифицированный набор резидентов. Для консолидированной финансовой устойчивости пула резидентов индустриального парка диверсификация должна быть не только по отраслевой специализации и номенклатуре выпускаемой продукции, но и по объемам производства, источникам финансирования, принадлежности различным собственникам и финансово-промышленным группам. Диверсификация позволит создать пул резидентов индустриального парка малочувствительным к возможным негативным процессам в экономике, таких как изменение конъюнктуры рынка, кризисным явлениям в экономике, что положительно скажется на занятости населения моногорода, которая не будет прямо зависеть от положения дел в отдельных отраслях. Поскольку, индустриальные парки имеют лимиты по количеству резидентов, ввиду ограничений по площади земельного участка и ресурсному обеспечению, высокая диверсификация пула резидентов может быть достигнута в случае заселения в своем большинстве малыми производственными предприятиями. Малые производственные предприятия более приспособлены к изменениям в экономике из-за своей производственной и организационной гибкости по сравнению с крупными промышленными предприятиями, поэтому их деятельность в меньшей степени подвержена изменениям в отдельной отрасли.

Однако концепции большинства индустриальных парков предусматривают привлечение крупных иностранных и отечественных предприятий имеющих развитое производство. Но опыт ОЭЗ «Титановая Долина» показывает: заселение крупными резидентами длительный и сложный процесс. Особая экономическая зона обладает массой конкурентных преимуществ, таких как особым таможенным режимом, который разрешает беспошлинный ввоз производственного оборудования и комплектующих для производимой продукции, существенными льготами по налогу на прибыль и имущество, бесплатное выделение земельных участков с подключением инженерной инфраструктурой на безвозмездной основе. При этом

отдаленность ОЭЗ «Титановая долина» от областного центра не является недостатком для крупных резидентов. Поэтому для размещения крупных резидентов, в т.ч. зарубежных, все необходимые предпосылки на данной промышленной площадке сформированы.

Следует отметить, что большое количество малых и средних промышленных предприятий на территории г. Екатеринбурга и Свердловской области ведут свою деятельность на арендованных производственных площадях. В настоящее время большинство таких предприятий располагается в помещениях построенных 30-60 лет назад, требующих ремонта и не в полной мере удовлетворяющих современным технологическим требованиям. Спрос многократно превышает предложение, особенно это касается современных объектов. В Екатеринбурге ощущается нехватка площадок высокого уровня, на которых возможно разместить современное производство<sup>1</sup>. По оценке экспертов, данная ситуация на рынке производственных площадей, прежде всего, сказывается на экономике области в целом: многие эффективные производственные предприятия уходят в другие регионы, где имеется больше возможностей для развития бизнеса. Часть таких предприятий готовы приобрести помещения в собственность, для получения независимости от арендодателя. Однако, приобретение новых помещений в г. Екатеринбурге затруднительно из-за высокой стоимости, ввиду малого предложения на рынке и высокой наценкой застройщиков, т.е. на рынке промышленной недвижимости начинает отчетливо просматриваться дефицит качественных промышленных площадей.

В целях покрытия недостатка современных промышленных площадей и сокращения сроков привлечения резидентов во вновь создаваемые индустриальные парки, необходимо не просто выделять земельный участок под размещения производства, но и предусмотреть строительство промышленных зданий для сдачи в аренду, продажу. Немаловажным фактором для рассматриваемого типа производственных предприятий является возможность выкупа занимаемой площади в период от 3 до 7 лет. Кроме того, наличие в индустриальном парке производственных площадей по низкой стоимости позволит привлечь резидентов, которые планируют развивать производственную деятельность на площадях арендной недвижимости, и заменить аренду приобретением в коммерческую ипотеку.

Все вышеперечисленное позволит заполнить в короткие сроки индустриальный парк, создать рабочие места, сформировать пул резидентов, который независим от положения дел

---

<sup>1</sup> Кондрашова О. Человеку труда нет места: в Свердловской области острый дефицит производственных площадок / Информационно-аналитическое агентство «УралБизнесКонсалтинг». URL: <http://urbc.ru/1068011169-cheloveku-truda-net-mesta-v-sverdlovskoy-oblasti-ostriy-deficit-proizvodstvennyh-ploschadok.html>

в отдельно взятой отрасли, что является немаловажным для территорий с градообразующими предприятиями.